



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 5 sierpnia 2015 r.

Poz. 6911

### UCHWAŁA NR VII/55/15 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 10 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C, działka Nr 1033**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr XXX/253/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C, działka Nr 1033, Rada Gminy Izabelin, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r., uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C, działka Nr 1033, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar działki ewidencyjnej nr 1033 we wsi Izabelin C.

3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Izabelin o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków i tymczasowych obiektów budowlanych określonych w ustaleniach planu;
- 2) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach budynku, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; przy czym powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a poniżej 1,40 m - powierzchnię tę pomija się;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na terenie lub działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 6) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć grafikę informacyjno-reklamową, umieszczaną w rejonie wejścia do lokalu, budynku lub na teren prowadzenia działalności gospodarczej, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199);
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni liczonych po obrysie zewnętrznym budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najniższej rzędnej terenu przylegającego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych, a w przypadku innych obiektów budowlanych pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) literowe symbole przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru objętego planem**

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN(U)**;
- 2) teren ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu poprzez:

- 1) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) określenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) określenie zasad sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 7 ust. 1;
- 4) określenie zasad sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 7 ust. 2;
- 5) określenie zasad sytuowania obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg publicznych – zgodnie z § 15 pkt 6.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) w przypadku usunięcia drzew obowiązuje konieczność nasadzenia nowych drzew, w ilości równej co najmniej ilości drzew wyciętych;
- 4) zakazuje się prowadzenia działań, które mogłyby prowadzić do obniżania poziomu wód gruntowych;
- 5) w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, obejmującego cały obszar planu, obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
- 7) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 8) zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 9) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN(U) jako: „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) zakaz lokalizacji reklam w formie wolnostojącej na całym obszarze planu;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność usługowa, pod następującymi warunkami:
  - a) dopuszcza się sytuowanie reklam jedynie na elewacji frontowej budynku, to jest położonej od strony głównego wjazdu na działkę,

- b) całkowita powierzchnia reklam na elewacji frontowej nie może przekroczyć 5 m<sup>2</sup>,
  - c) reklama nie może przesłaniać okien ani detali architektonicznych;
- 3) zakazuje się sytuowania reklam:
- a) na latarniach ulicznych,
  - b) na ogrodzeniach,
  - c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - d) na attyce budynku, na dachach, balustradach balkonów i tarasów;
- 4) dopuszcza się realizację reklam umieszczanych na rusztowaniu na czas prowadzenia prac budowlanych, jednak na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy;
- 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na:
- a) elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność usługowa, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m i całkowitej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się, że reklamy i szyldy mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu, wyklucza się znaki świetlne pulsujące lub ruchome;
- 7) zakazuje się sytuowania reklam lub szyldów w formie banerów, to jest na nośniku tekstylnym lub PCV, bez własnej konstrukcji nośnej, a także paneli LED i innych ekranów wyświetlających obrazy ruchome.

2. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich parametry i materiały:

- 1) od strony ulic - ustala się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu;
- 3) maksymalna wysokość cokołu: 60 cm;
- 4) powyżej cokołu ustala się stosowanie jedynie ogrodzeń ażurowych w minimum 50%;
- 5) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, beton architektoniczny, drewno, metal;
- 6) dla słupków i cokołów murowanych ustala się wykończenie ich w tynku w kolorystyce spójnej z kolorystyką zabudowy na działce lub stosowanie okładzin klinkierowych, kamiennych;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) ustala się zakaz przegradzania terenu KDL.

**§ 8. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzane scalenia i podział nieruchomości nie mogą powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien odpowiadać wartości kąta granic działki przed przeprowadzeniem scalania i podziału nieruchomości lub wynosić 90°, z tolerancją +/- 15°;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

**§ 9. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

**§ 10. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie linii rozgraniczających dla terenów ulic publicznych oraz klasyfikacji technicznej ulic - zgodnie z ustaleniami § 15.

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – minimum 3 miejsca parkingowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe / 1 lokal usługowy.

3. Ustala się następujące formy realizacji miejsc parkingowych na działce budowlanej:

- 1) budynek garażowy dla nie więcej niż 2 miejsc parkingowych;
- 2) garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, z wykluczeniem garaży podziemnych;
- 3) wiata garażowa, rozumiana jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych;
- 4) terenowe otwarte miejsca parkingowe.

4. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej.

**§ 11.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi ulicy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z gminnej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody zlokalizowanego w rejonie ul. Lipkowskiej – poza granicami planu,
- b) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się oczyszczalnię ścieków „Mokre Łąki” w Truskawiu, zlokalizowaną poza granicami planu,
- c) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
- b) zabrania się kształtowania powierzchni działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasadę zaopatrzenia obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej,
- b) jako podstawowe źródło zasilania ustala się stację redukcyjno-pomiarową I° „Mory”, zlokalizowaną poza granicami planu,
- c) ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji,
- d) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach kogeneracyjnych,
- e) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej do oświetlenia zewnętrznego;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
- b) ustala się podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji RPZ 110/15 kV „Babice”, zlokalizowanej poza granicami planu,
- c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako kablowych w ziemi, a do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych oraz ich remonty przy zachowaniu dotychczasowej trasy,
- d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych,
- e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w oparciu o indywidualne, nie wymagające koncesji, urządzenia kogeneracyjne lub w odnawialnych źródłach energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, opartych na urządzeniach i paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska, których stosowanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w oparciu o odnawialne źródła energii lub urządzenia kogeneracyjne;

8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- a) ustala się budowę i rozbudowę kanalizacji kablowej,
- b) na terenie MN(U) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej jedynie o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;

9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Izabelin”.

**§ 12.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenu MN(U) - 1%;
- 2) dla terenu KDL - 1%.

**§ 13. 1.** Ustala się, że linie rozgraniczające terenu KDL stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza granicami, o których mowa w ust. 1.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem **MN(U)**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z zakresu handlu detalicznego, oświaty, zdrowia, obsługi finansowej i doradczej lub inne usługi, związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności,
  - b) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej: budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej,
  - b) forma usług: lokale wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku, przy czym łączna powierzchnia lokali handlowych na działce budowlanej nie może przekraczać 100m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalnie: 0,01,
    - maksymalnie: 0,4,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5 m, to jest do 3 kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja jedynie jako poddasze użytkowe,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - a) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jedynie:
    - w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej, o ile stanowi ona jedno założenie inwestycyjne obejmujące 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, z których każdy zlokalizowany jest na odrębnej działce budowlanej,
    - w przypadku garaży i wiat garażowych, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 3 pod warunkiem, że długość obiektu sytuowanego przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nie przekroczy 5,5m,
    - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) kolorystyka i materiały elewacji:
  - a) ustala się stosowanie na elewacji następujących materiałów: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, drewna i stali,
  - b) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych,
  - c) na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów odpowiadających jasnym odcieniom barw ziemi lub bieli; dopuszcza się stosowanie innych kolorów - w formie akcentów obejmujących charakterystyczne elementy i detale elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia 15% powierzchni wszystkich elewacji budynku,



- d) okładziny drewniane, kamienne i klinkierowe należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych,
  - e) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych,
  - f) zakazuje się stosowania okładzin PCV, blach trapezowych i falistych;
- 6) kształtowanie i pokrycie dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w zakresie:  $20 \div 45^\circ$ ,
  - b) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:
    - ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni oraz stonowanych odcieni brązu i grafitu,
    - stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 7) zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1,
- 8) zasady sytuowania ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2,
- 9) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2: 1400 m<sup>2</sup>;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, altan ogrodowych i wiat garażowych, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 3,
  - b) zakaz realizacji budynków podpiwniczonych,
  - c) dopuszcza się modernizacje i przebudowy budynków istniejących nie spełniających warunków określonych w planie;
- 13) zasady obsługi terenu:
- a) zjazd na teren z przyległych ulic: Tetmajera i Krasińskiego, usytuowanych poza granicami planu,
  - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2 i 3,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 14) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.
- § 15.** Dla terenu ulicy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
    - a) liczba jezdni: w granicach planu brak,
    - b) chodnik pieszy,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
  - 4) zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1;
  - 5) zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2;

6) zasady sytuowania obiektów małej architektury:

- a) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych,
- b) preferowane materiały dla obiektów małej architektury: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna, żeliwo w kolorze czarnym;

7) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;

10) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;

11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 16.** Na terenie określonym w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin Północny, uchwalonej Uchwałą Nr XVIII/160/08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 162 z dnia 24 września 2008 r. poz. 5748.

**§ 17.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Izabelin.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

Przewodnicząca Rady Gminy Izabelin:  
*Grażyna Zielińska*

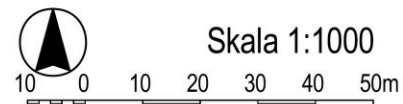
---

<sup>1)</sup> zmiany ustawy do tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Izabelin C, działka Nr 1033

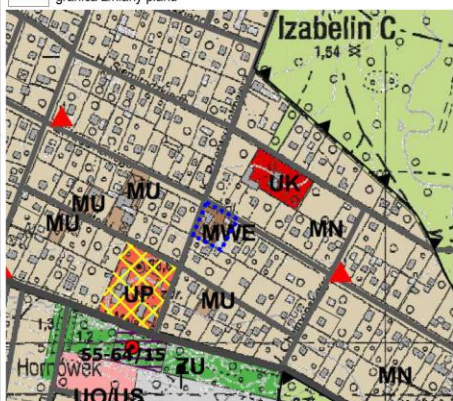
Rysunek planu

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr VII/55/15 Rady Gminy Izabelin z dnia 10 czerwca 2015 r.



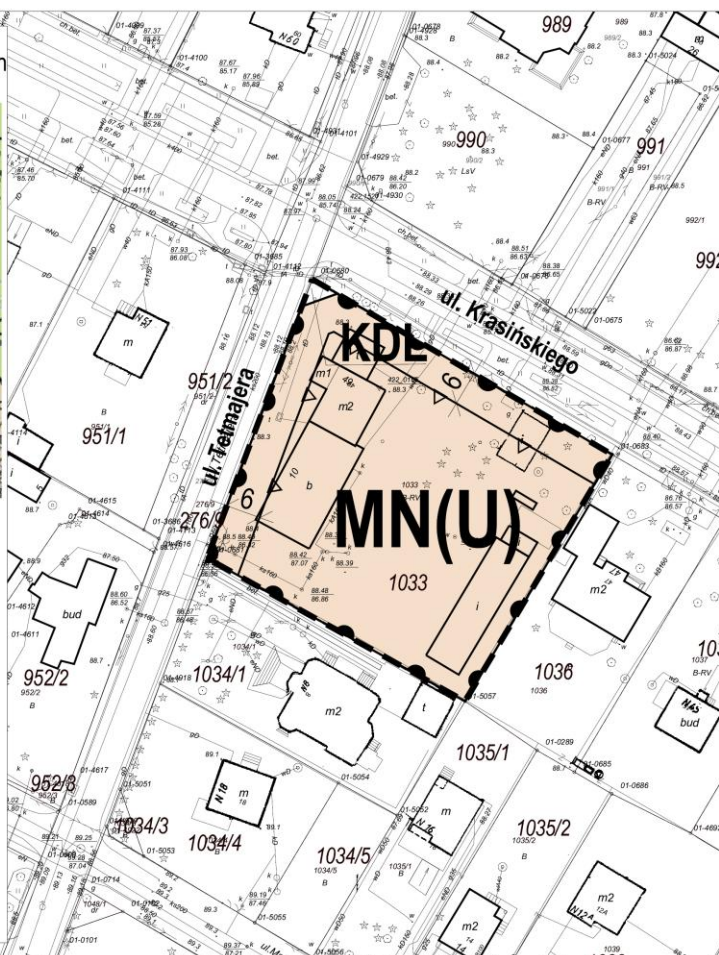
Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin

..... granica zmiany planu



Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - MWE tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej
  - UP tereny usług publicznych
  - UO/US tereny usług oświaty i sportu
  - UK tereny usług kultury religijnej
  - ZU tereny zieleni urządzonej
  - ZNLS tereny zieleni leśnej objętej formami ochrony przyrody - KPN
- Obiekty, granice stref i obszary chronione**
- granice KPN oraz obszaru Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
- Elementy infrastruktury technicznej**
- drogi powiatowe
  - ważniejsze drogi gminne
  - stacje transformatorowe
- Inne oznaczenia:**
- obszary przestrzeni publicznej



## Ustalenia

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN(U) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- KDL teren ulicy lokalnej

## Informacje

- ▲ granice Kampinoskiego Parku Narodowego
- 1033 granice ewidencyjne i numery działek
- 8 zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania

**BAAU** BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.  
Architektura Urbanistyka

Autorzy:  
mgr inż. arch. Bartosz Roslan, WA-344 - główny projektant  
mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak, WA-374

Tytuł opracowania:  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Izabelin C, działka Nr 1033

Tytuł rysunku: Rysunek planu	Data: kwiecień 2015 r. Skala: 1:1000
---------------------------------	---

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII / 55 / 15  
Rady Gminy Izabelin z dnia 10 czerwca 2015 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**  
dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C, działka Nr 1033  
wniesionych na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Izabelin w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
<b>Wyłożenie I przeprowadzone w dniach: 01.09.2014r. – 30.09.2014r.</b>							
1.	15.10.2014	Monika Pielak	<p>1. „W pierwszej kolejności wskazuję, że niezrozumiałym jest dla mnie uchwalanie miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla pojedynczej działki i to w oderwaniu od znajdującego się w bezpośrednim jej sąsiedztwie istniejącym ładem przestrzennym dla Izabelina Północnego.</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</li> <li>2. walory architektoniczne i krajobrazowe.</li> </ol> <p>Ładem przestrzennym jest zaś w myśl art. 2 tej ustawy takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.</p> <p>Mając na względzie dopuszczalne przedmiotowym Projektem Planu inwestycje na działce Nr 1033 wskazać należy, że plan ten w sposób jednoznaczny narusza podstawową zasadę określoną w ww. art. 1 ust. 2 ustawy.”</p>	cały obszar planu	ustalenia planu w zakresie funkcji terenu i zasad jego zagospodarowania, zasad scalenia i podziału nieruchomości, wielkości działek budowlanych, parametrów określających ilość miejsc parkingowych oraz gabaryty i formę budynków, a także zasady ochrony środowiska przyrodniczego i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	nieuwzględniona	<p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Zarówno ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. jak i inne obowiązujące akty prawne nie wprowadzają zakazów sporządzania planów miejscowych dla pojedynczych działek.</p> <p>Należy podkreślić, że Składająca uwagę powołując się na art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przytacza wybiórczo wyłącznie dwa aspekty, które uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>W planie miejscowym zgodnie z cyt. wyżej przepisem uwzględnia się szereg innych aspektów, w tym także prawo własności.</p> <p>Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem wszystkich aspektów wymienionych w art. 1 ust. 2 wyżej cyt. Ustawy, w tym z poszanowaniem ład przestrzennego.</p>

		<p>2. „Analizując bowiem położenie przedmiotowej działki w szerszym obszarze całego Izabelina Północnego, a także wzdłuż ul. Karsinińskiego i Tetmajera, przy których jest usytuowana przedmiotowa działka, łatwo dojść do wniosku, że dopuszczone rodzaje inwestycji jakie mogą być na przedmiotowej działce czynione znacznie odbiegają od sąsiadujących z przedmiotową działką bezpośrednio lub pośrednio nieruchomościami, dla których przewidziana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Niewątpliwym jest przy tym, dopuszczenie na przedmiotowej działce innych inwestycji aniżeli budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (tak jak jest to w sąsiedztwie tej działki) powoduje naruszenie ładu przestrzennego w jakim przedmiotowa działka się znajduje i ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Izabelin Północ z 2003r.”</p>	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	<p>Od 1987 roku we wszystkich planach miejscowych dla działki Nr 1033 ustalana była funkcja usługowa, jako funkcja podstawowa lub z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Funkcje usługowe dopuszczone były (i są nadal w obowiązującym planie miejscowym z 2008r.) w znacznie większym zakresie niż jest to obecnie zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu z 2104 r.</p> <p>Wyjaśniając, należy podkreślić, że realizacja funkcji usługowych jest także od 1992 r. dopuszczona na wszystkich działkach sąsiednich graniczących bezpośrednio i pośrednio (po przeciwnej stronie ulicy Karsinińskiego) z obszarem planu, tj. na wielu działkach osób podpisanych pod uwagami do omawianego projektu planu.</p> <p>Kolejny uchwalony w 2003 r. plan miejscowy dla głównego kompleksu Izabelina C 2003 roku dla Izabelina Północnego utrzymał możliwość sytuowania usług. Zapisy tego planu określają bardzo swobodnie, nie wskazując katalogu usług i parametrów oraz wielkości (ilości) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Wykładany projekt planu dla działki 1033 proponuje w stosunku do planu dla głównego kompleksu wsi Izabelin C z 2003r. zawężony i skonkretyzowany katalog usług (tj. handel detaliczny, oświata, zdrowie, obsługa finansowa i doradcza oraz inne związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności). Wymienionych ograniczeń dot. zakresu usług nie zawiera plan dla głównego kompleksu wsi z 2003 r., jak również plan dla działki Nr 1033 obowiązujący od 2008 r.</p> <p>Mając na uwadze powyższe nie sposób zgodzić się z uwagą wskazującą, że na działkach sąsiednich nie jest dopuszczona zabudowa usługowa.</p> <p>Należy pokreślić, że funkcja usługowa na obszarze projektu planu dopuszczona jest tylko w 40% i jedynie w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, co oznacza, że usługi muszą zawsze stanowić uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej i nie mogą powstać bez funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Wszystkie parametry zapisane w projekcie planu, powstały w oparciu o rzetelną analizę stanu istniejącego, zawierającą dane ze znacznie większego obszaru niż wynikający z granic planu. Ustalone w projekcie wartości są pewną wypadkową – uśrednieniem zabudowy w sąsiedztwie, ale nie tylko na działkach bezpośrednio przylegających do obszaru planu.</p>
		<p>3. „Wskazać ponadto należy, że sam projekt planu, choć powinien mieć ścisły charakter i w sposób jednoznaczny definiować rodzaje inwestycji jakim mogą być czynione na przedmiotowej nieruchomości wprowadza szereg alternatywnych rodzajów inwestycji, co czyni przedmiotowy plan w zasadzie zbędnym.</p> <p>Zgodnie bowiem z paragrafem 2 pkt 2 i 3 Projektu Planu wprowadza się pojęcie przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia dopuszczalnego innego niż podstawowe. Mając na względzie przy tym dalsze zapisy projektu planu, łatwo zauważyć(paragraf 14), że rozstrzał inwestycji jakie mogą być czynione na przedmiotowej nieruchomości rozprzestrzenia się od domu jednorodzinnego aż po usługi handlu w wielkopowierzchniowych lokalach.”</p>	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	<p>Uwaga bezpodstawna.</p> <p>Jak już wyżej wyjaśniono w wykładanym projekcie planu zawarto katalog usług, jakie mogą towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej (tj. handel detaliczny, oświata, zdrowie, obsługa finansowa i doradcza oraz inne związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności).</p> <p>Katalogu takiego nie zawiera zarówno plan dla głównego kompleksu wsi Izabelin C z 2003 r. (tj. dla działek wielu osób podpisanych pod uwagami), jak również plan dla działki 1033 obowiązujący od ponad 6 lat, które to dopuszczają realizację usług.</p> <p>Bezpodstawny jest zarzut Składającej uwagę o dopuszczeniu w projekcie planu usług handlu w wielkopowierzchniowych lokalach. W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – paragraf 2 pkt 9 projektu planu.</p>

		<p>4. „W szczególności wskazać należy, że analizując Projekt Planu wskazać można, na to, że Plan dopuszcza możliwość podzielenia przedmiotowej działki na dwie odrębne działki budowlane (paragraf 8 projektu planu). Dopuszczenie zaś podziału przedmiotowej działki nr 1033 na dwie odrębne nieruchomości powoduje możliwość indywidualnego zabudowania każdej z tych działek.</p> <p>To zaś w łatwy sposób może spowodować, że całkowicie nieprzydatnym będzie określenie w Projekcie Planu tzw. przeznaczenia podstawowego – tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”</p>	jak wyżej	jak wyżej	niewzględniona	<p>Uwaga bezpodstawa.</p> <p>Od 1992 roku we wszystkich planach miejscowych dla działki 1033 dopuszczane były mniejsze działki, umożliwiające podział działki na dwie lub nawet 8 (plan obowiązujący od 2008r.) mniejszych działek.</p> <p>Zakres uwagi w tej części jest niezrozumiały, ponieważ plan miejscowy dla głównego kompleksu wsi Izabelin C z 2003 r. (obejmujący wiele działek osób podpisanych pod uwagami) ustala minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych nieleśnych w strefie MN na 1000 m2 z odstępstwem 15%, co w praktyce oznacza, że nowe działki nieleśne w Izabelinie C mogą mieć powierzchnię 850 m2 – paragraf 9 ust. 3 oraz ust. 5 pkt. 2 planu miejscowego Izabelina Północnego z 2003 r.</p> <p>Należy także w tym miejscu wyjaśnić, że obowiązujący od 6 lata plan miejscowy dla działki nr 1033 dopuszcza jej podział na działki o powierzchni 400 m2, czego efektem do czasu uchwalenia nowego planu może być podział działki 1033 na 7 działek budowlanych</p> <p>Proponowane zatem w wykładanym projekcie planu ustalenie minimalnej powierzchni nowotworzonej działki budowlanej o wielkości 1400m2 jest aż o 40% większe od działek w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym działek osób podpisanych pod uwagami (850m2) i prawie 30% większe od działki określonej w obecnym planie miejscowym dla działki nr 1033 (400m2).</p> <p>Podsumowując w wykładanym projekcie planu zaproponowano zwiększenie powierzchni minimalnej działki budowlanej w stosunku do działek sąsiednich.</p>
		<p>5. „Mając bowiem na względzie zapisy paragrafu 14 tego Projektu planu wskazać należy, że dochodzi w nim do wypaczenia podstawowego charakteru przedmiotowej nieruchomości usytuowanej w pewnych realiach otoczenia.</p> <p>W myśl bowiem paragrafu 14 pkt 3 projektu planu dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (tu powstałych z podziału działki 1033).”</p>	jak wyżej	jak wyżej	niewzględniona	<p>Zgodnie z paragrafem 3 pkt 2 lit a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.</p> <p>Natomiast, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć zarówno budynek w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej jak i szeregowej.</p> <p>W wykładanym projekcie planu dla działki 1033 w paragrafie 14 pkt 3 lit a) zastrzeżono, że zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Tym samym uniemożliwiono realizację zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej.</p> <p>Obowiązujący od 2003 r. plan miejscowy dla głównego kompleksu wsi Izabelin C (tj. dla wielu działek osób podpisanych pod uwagami do projektu planu), zgodnie z paragrafem 9 ust. 1 pkt 1 dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej jako funkcji podstawowej bez precyzowania jej formy. Oznacza to, że umożliwia realizację zarówno zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej jak też szeregowej.</p> <p>Zapisana w projekcie planu forma zabudowy na działce 1033 (wolnostojąca lub bliźniacza) jest w tym zakresie identyczną formą zabudowy jak na działkach sąsiednich z obstrzeżeniem w postaci wykluczenia możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej, tj. korzystną dla składających uwagi.</p> <p>Należy także wyjaśnić, że projekt planu daje możliwość ale nie nakazuje podziału działki.</p>

		<p>6. „Zgodnie zaś z paragrafem 14 pkt 3 lit A Projektu Planu dopuszcza się wbudowanie w budynek mieszkalny lokalu usługowego o pow. do 40% powierzchni użytkowej całego budynku.</p> <p>Konsekwencją takiego zapisu, jest więc możliwość powstania dużego lokalu usługowego (a więc i handlowego) w dwóch sąsiadujących ze sobą lokalach. Mając powyższe na względzie wskazać należy, że przedmiotowy Projekt Planu w sprytny sposób dopuścił powstanie dużego pawilonu handlowego (np. typu Biedronka) na terenach na których znajdują się wyłącznie domy mieszkalne jednorodzinne.</p> <p>Konsekwencją tego będzie powstanie dużej uciążliwości dla mieszkańców sąsiadujących i to nie tylko bezpośrednio z przedmiotową działką, ale i tych, których nieruchomości znajdują się w pewnej odległości od tej nieruchomości.</p> <p>Wskazać bowiem należy, co nie ulega żadnej wątpliwości i jest faktem powszechnie znanym, że tego typu sklepy generują w swoim sąsiedztwie znaczne utrudnienia dla okolicznych mieszkańców. Dość powiedzieć o nadmiernym hałasie, czy też zwiększonym ruchu na drogach lokalnych, a także parkowaniu wzdłuż posesji innych osób.”</p>	jak wyżej	jak wyżej	niewzględniona	<p>Projekt planu skorygowano względem obowiązującego planu z 2008 r., znacząco zmniejszając udział usług na przedmiotowej działce.</p> <p>Należy pamiętać, że jest to duża działka w centralnej części Izabelina, a nawet całej gminy, położona w bliskim sąsiedztwie najważniejszych budynków użyteczności publicznej (ośrodka kultury, zdrowia, administracji, policji, szkół i innych obiektów usługowo – handlowych) i w planach miejscowych od 1987 r. posiadała status działki usługowej, do drugiej połowy lat 90-tych była siedziba Dyrekcji Kampinoskiego Parku Narodowego.</p> <p>Eksponowany narożnik dwóch ważnych ulic w centrum gminy zasługuje nie tylko na funkcje mieszkalne, ale także usługowe o najwyższym standardzie (wyrażonym także w konieczności zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych).</p> <p>W efekcie, celem ochrony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, powstał zapis dopuszczający jedynie budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno – usługowy, wykluczając możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego.</p> <p>Kluczowym w odbiorze jest także zapis par. 6 pkt 9 o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jest to zapis znacznie doskonalszy niż odwołanie do niezdefiniowanych w przepisach prawa „usługach nieuciążliwych”.</p>
		<p>7. „Wskazanie bowiem w planie ilości miejsc postojowych, które należy zapewnić dla tego rodzaju inwestycji (usługi) określony w paragrafie 10 Projektu planu w żaden sposób nie jest w stanie zapewnić wystarczającej liczby miejsc postojowych.”</p>	jak wyżej	jak wyżej	niewzględniona	<p>Projekt planu ustala miejsca parkingowe w przejrzysty i wystarczający sposób z punktu widzenia określenia właściwej ilości miejsc parkingowych w zależności od charakteru usługi.</p> <p>Parametry wskazane w §10 ust.2 projektu planu odnoszą ilości miejsc parkingowych do powierzchni usługi, stanowiąc, że na każde 100m2 powierzchni użytkowej usług inwestor na własnej działce budowlanej musi zapewnić 3 miejsc parkingowe, dla porównania dla 200 m2 usługi minimum 6 miejsc parkingowych, itd.</p> <p>Obawy Mieszkańców związane z propozycją miejsc postojowych wynikają najprawdopodobniej z błędnej interpretacji zapisu: w projekcie planu zapisano wskaźnik: minimum 30 m.p./1000m2 pow. użytkowej.</p> <p>W praktyce wskaźnik ten oznacza dokładnie to samo co, wskaźnik 3m.p./100 m2 pow. użytkowej usług.</p> <p>Warto dodać, że obowiązujący na działkach sąsiednich plan Izabelina Północnego z 2003 r. nie ustala żadnych wskaźników parkingowych, mimo dopuszczalnej na ich terenie zabudowy usługowej.</p> <p>Skutkuje to tym (na co powołują się okoliczni Mieszkańcy), że powstająca zabudowa usługowa często nie posiada żadnych miejsc parkingowych na swoim terenie, obciążając parkującymi pojazdami okoliczne ulice.</p>

			8. „W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest napisane, że przewiduje się tereny usług publicznych w rejonie ul. 3 Maja, Tetmajera, Matejki i innych terenów przestrzeni publicznej, nie wyznacza się. Plan wprowadza zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast zaprzeczając temu omawiany plan miejscowy dla działki 1033 będzie miał znaczący negatywny wpływ na środowisko, w tym także na środowisko rozumiane, jako warunki życia ludzi. Z racji położenia działki szczególną uwagę należy zwrócić na ochronę walorów krajobrazowych na powodując dysharmonii. Obiekty budowlane powinny mieć formę architektoniczną dostosowaną do charakteru otaczającej zabudowy. Analizowany teren znajduje się na działce KPN położonej w Otulinie w odległości ok. 200 m od głównego kompleksu, główny kompleks to Obszar Natura 2000. Stosownie do wymogu art.73 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) POWSTAJĄ OGRANICZENIA wynikające z ustanowienia w trybie ustawy o ochronie przyrody Parku Narodowego i Obszaru Natura 2000 ORAZ ICH OTULIN – które to ograniczenia powinny być szczególnie uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 1033.”	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	<p>Wszystkie tereny zurbanizowane w granicach gminy Izabelin znajdują się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Należy tu podkreślić, że znaczna część istniejących zabudowań znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego.</p> <p>Wynika to, że specyfiki gminy Izabelin, której ponad 80% powierzchni stanowią grunty KPN.</p> <p>Projekt planu ustala wymagany przepisami obowiązującego prawa zakres możliwych działań, w sposób nie sprzeczny z formami ochrony przyrody i środowiska określonymi w przepisach odrębnych.</p> <p>Na potwierdzenie tych słów warto przypomnieć, że projekt został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy i instytucje do tego celu powołane, w tym Dyrektora KPN, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego</p> <p>Projekt planu ustala wymagany przepisami Ustawy z 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres stosowania materiałów na budynkach i ogrodzeniach, parametry dla zabudowy (gabaryty obiektów, wskaźniki i współczynniki kształtowania zabudowy oraz zasady sytuowania budynków na działce).</p> <p>Wszystkie określone w projekcie planu parametry zostały skonstruowane w oparciu o rzetelną analizę stanu istniejącego, wykonaną wiosną 2014 roku, uwzględniając także parametry istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich położonych poza planem. Nie ma żadnego uzasadnienia twierdzenie zawarte w uwadze o braku dostosowania nowych obiektów do form architektonicznych otaczającej zabudowy.</p>
2	15.10.2014	Agnieszka Mikołajczak	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
3	15.10.2014	Piotr Abrameczyk	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
4	15.10.2014	Tomasz Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
5	15.10.2014	Michał Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
6	15.10.2014	Marzena Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
7	15.10.2014	Zbigniew Grudzień	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
8	15.10.2014	Katarzyna Węgierek	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
9	15.10.2014	Ignacy Bąbala	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
10	15.10.2014	Grażyna Machula	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
11	15.10.2014	Andrzej Machula	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
12	15.10.2014	Tomasz Włodarczyk	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
13	15.10.2014	Marek Gizmajer	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
14	15.10.2014	Piotr Dziekański	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
15	15.10.2014	Alicja Maliszewska	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
16	15.10.2014	Alicja Jankowska	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
17	15.10.2014	Małgorzata Duntecka	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
18	15.10.2014	Sklep Hipcio Izabelin	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
19	15.10.2014	Krystyna Zaręba	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
20	15.10.2014	Grażyna Przygoda	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
21	15.10.2014	Irena Grudzień	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
22	15.10.2014	Jadwiga i Andrzej Wójcik	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej UWAGI DODATKOWE: „Działka nr 1033 położona jest przy ul. Tetmajera, przy której znajdują się już dwie apteki, ośrodek zdrowia, poczta i Dyrekcja Kampinoskiego Parku Narodowego. Do KPN codziennie dojeżdżają pracownicy, interesanci oraz młodzież ze szkół okolicznych jak i z całego kraju, przyjeżdżają również delegacje z innych parków narodowych. Tak liczna rzesza odwiedzających dyrekcję KPN jak i zlokalizowane tam muzeum przyrodnicze i centrum Edukacji KPN powoduje bardzo duży ruch na ul. Tetmajera. Należy jeszcze wskazać na istniejącą przy KPN punkt gastronomiczny (knajpa) Kampinówka, w której do późnych godzin nocnych odbywają się libacje alkoholowe a uczestnicy libacji często wszczynają burdy powracając do domu, jest głośno i niebezpiecznie. Punktem schadzek jest właśnie skrzyżowanie ul. Tetmajera i Krasińskiego.	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej



23	15.10.2014	Jarosław Dudek	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
24	15.10.2014	Janusz Waclaw	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
25	15.10.2014	Eugeniusz Szymonik	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
26	15.10.2014	Grzegorz i Wiesława Jenerowicz	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
27	15.10.2014	Katarzyna Wójcik - Bąkowska	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej <i>Oraz uwagi dodatkowe jak w pkt. 22.</i>	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
28	15.10.2014	Piotr Głuszek	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Wszystkie uwagi rozstrzygnięte w kolejności i w sposób jak wyżej
29	15.10.2014	Monika Grzesik	1. „Zasadne wydaje się skorygowanie proponowanych zapisów dopuszczających zabudowę bliźniaczą na ww. działce w wypadku dokonania jej wtórnego podziału. Zapis ten, uwzględniając równocześnie możliwość wybudowania na każdej z działek lokalu usługowego (w relacji 40% przeznaczenia podstawowego), prowadzić może do faktycznego powstania zabudowy usługowej/handlowej powierzchni graniczącej z dopuszczalną normą powierzchniową lokalu wielkopowierzchniowego czyli 400 m <sup>2</sup> . Powodować to może znaczące uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.”	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Projekt planu nie narzuca podziału działki na dwie mniejsze, umożliwiając realizację lokali usługowych wbudowanych w budynek mieszkalny. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej wynika z przeprowadzonej analizy istniejącego w tym rejonie Izabelina zagospodarowania. Wiele działek w sąsiedztwie (znacznie mniejszych) jest w ten sposób zabudowanych, dopuszczona jest tam lokalizacja lokali usługowych do 49% powierzchni budynku. Propozycja zapisana w projekcie planu jest więc w pełni zgodna z kontekstem przestrzennym tej części gminy.
			2. „Zwrócić należy uwagę, że zapisy mpzp obowiązującego dla okolicznych terenów Izabelina północnego zakładają zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a możliwość zabudowy usługowej ogranicza się do lokali wbudowanych w domy mieszkalne, przy czym uciążliwość musi ograniczać się do granic działki. Takiego zapisu projekt planu dla działki 1033 nie zawiera, co jest dysproporcją niezrozumiałą. Nie ma żadnego dostatecznego uzasadnienia, by dopuszczana projektowanym planem zabudowa generować miała szczególne uciążliwości dla mieszkańców, skoro działka 1033 zlokalizowana jest w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej. Okoliczność ta stanowi uwarunkowanie, które projekt planu winien uwzględniać. W związku z powyższym wnoszę o wykreślenie z projektu planu zapisu dopuszczającego zabudowę bliźniaczą oraz o umieszczenie w tekście planu ograniczenia uciążliwości zabudowy usługowej do granic działki budowlanej.”			nieuwzględniona	Projekt planu wprowadza znacznie ostrzejsze zapisy odnoszące się do potocznie rozumianych „uciążliwości”.  Przed wszystkim najważniejsze ograniczenia uciążliwości wynikają z zapisu § 6 pkt 9 o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jest to zapis znacznie doskonalszy niż odwołanie do niedefiniowanych w przepisach prawa „usługach nieuciążliwych”. Także w zakresie ochrony przed hałasem projekt planu nakazuje stosowanie najostrożniejszych dostępnych prawnie norm hałasowych.  Niczym nieuzasadniona jest zatem obawa o brak wystarczających ograniczeń dla nowych funkcji usługowych.  Ostrzejsze zapisy dotyczą także ustalenia funkcji i parametrów nowej zabudowy: intensywności zabudowy, jej gabarytów, konieczności pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70% (to ponad dwukrotnie więcej niż określa obowiązujący plan), minimalnej powierzchni działki budowlanej uniemożliwiającej podział na mniejsze działki, jak w obecnym planie.  Warto także dodać, że w obowiązującym planie ograniczeń dla usług komercyjnych jest znacznie mniej.  Także obowiązujący plan Izabelina Północnego z 2003 roku nie wprowadza tak rygorystycznych ustaleń w tym zakresie, dopuszczając jednocześnie usługi w znacznie szerszym zakresie i większej intensywności.
			3. „Ponadto zwracam uwagę, że systematyka proponowanych zapisów planu jest niejasna, ponieważ zapisy jego zawierają liczne odesłania do jednostek systematycznych – „paragrafów”, których nie sposób doszukać się w tekście, czego przykładem jest zapis rozdziału 3: /13) zasady obsługi terenu: ///a) zjazd na teren z przyległych ulic: Tetmajera i Krasińskiego, usytuowanych poza granicami///planu,///b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2 i 3./ podczas gdy w tekście projektu planu brak § 10.”			nieuwzględniona	Projekt planu jest w przywołanym zakresie prawidłowo zbudowany

		<p>4. „Obecny zapis: /2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:///1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe / 1lokal///mieszkalny:///2) dla usług – *minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m*/*/2 /*//*powierzchni użytkowej*, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe / 1 lokal usługowy./budzi istotne zastrzeżenia co do skutków w postaci spotęgowania uciążliwości takiego zagospodarowania terenu. Parking na minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej nie może być dopuszczony w otoczeniu ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej. Ponadto rodzi się pytanie, w jakich to sytuacjach możliwe jest powstanie lokalu usługowego o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, skoro równocześnie projekt planu wyklucza budowę obiektów wielkopowierzchniowych? W świetle powyższych zapisów uzasadniony jest wniosek o usunięcie z projektu planu możliwości budowy tak uciążliwego/ obszernego parkingu i wprowadzenie zapisu ograniczającego ilość miejsc parkingowych do np. 5 na jeden lokal usługowy.”</p>			nieuwzględniona	<p>Projekt planu ustala miejsca parkingowe w przejrzysty i wystarczający sposób, z punktu widzenia określenia właściwej ilości miejsc parkingowych w zależności od charakteru usługi.</p> <p>Parametry wskazane w §10 ust.2 odnoszą ilości miejsc parkingowych do powierzchni usługi, stanowiąc, że na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług inwestor na własnej działce budowlanej musi zapewnić 3 miejsc parkingowe, dla porównania dla 200 m<sup>2</sup> usługi minimum 6 miejsc parkingowych, itd.</p> <p>Obawy związane z propozycją miejsc postojowych wynikają najprawdopodobniej z błędnej interpretacji zapisu: w projekcie planu zapisano wskaźnik: minimum 30 m.p./1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej. W praktyce wskaźnik ten oznacza dokładnie to samo co, wskaźnik 3m.p./100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług.</p>
--	--	--	--	--	-----------------	---

		<p>5. „Równocześnie dla usunięcia wszelkich wątpliwości uzasadnione wydaje się wprowadzenie do projektu planu zapisu o ograniczeniu powierzchni zabudowy usługowej do max 100 m<sup>2</sup>, celem wyeliminowania możliwych nadmiernych uciążliwości dla mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych i możliwych niekorzystnych oddziaływań środowiskowych na położony w odległości 200 m KPN.”</p>			nieuwzględniona	<p>projekt planu w sposób czytelny uzależnia realizację usług od wielkości budynku mieszkalnego. Nie jest możliwa realizacja obiektu handlowego bez części mieszkalnej, niezależnie od pozostałych parametrów.</p> <p>Jednym z najważniejszych jest wysoki współczynnik miejsc parkingowych, który w połączeniu z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej, skutecznie wyeliminuje większe inwestycje usługowe.</p> <p>Nie ma żadnych realnych przesłanek, że na działce tej powstanie duży obiekt handlowy (o powierzchni ok. 400m<sup>2</sup> lub więcej).</p> <p>Warto podkreślić, że zarówno obowiązujący plan Izabelina Północnego z 2003r, jak i obowiązujący plan miejscowy z 2008r dopuszcza na tym terenie wielokrotnie większą intensywność w zakresie lokalizacji usług niż projekt będący przedmiotem niesprawdzonych i nieuzasadnionych uwag.</p>
--	--	---	--	--	-----------------	---

Wyłożenie II przeprowadzone w dniach: 02.02.2015r. - 03.03.2015r.							
30.	20.03.2015	Grzegorz Jenarowicz	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 4 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji przeznaczenia podstawowego oraz o usunięcie zapisu odnoszącego się do terenu niezabudowanego.</li> <li>2. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 14 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji wskaźnika powierzchni zabudowy.</li> <li>3. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 15 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji wysokości zabudowy.</li> <li>4. Wnosi o wykreślenie części zapisów znajdujących się w § 11 tekstu planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – wnioskuje o nie dopuszczanie prowadzenia linii elektroenergetycznych na terenie MN(U) oraz lokalizacji stacji transformatorowych z rozdzielnią napięć.</li> <li>5. Wnosi o wykreślenie części zapisów znajdujących się w § 11 tekstu planu w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych.</li> <li>6. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. a) na brzmienie zgodne ze Studium (zmianę zakresu usług).</li> <li>7. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. b) na brzmienie zgodne ze Studium.</li> <li>8. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. c) na brzmienie zgodne ze Studium.</li> <li>9. Wnosi o wprowadzenie zapisów, że jeden budynek zabudowy jednorodzinnej nie może być podzielony na więcej niż dwa lokale mieszkalne.</li> <li>10. Wnosi o powtórzenie zapisu §13 ust. 2 w § 11.</li> <li>11. Wnosi o wykreślenie w §14 pkt 6 lit. c – dopuszczenia stosowania dachów płaskich.</li> <li>12. Wnosi o wprowadzenie zakazu zaliczania terenu wyłożonego kratą trawnikową bądź płytą ażurową do powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ol>	cały obszar planu	Zapisy planu dotyczące definicji zawartych w § 2, ustalenia planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu, funkcji terenu i zasad jego zagospodarowania, gabaryty i formę budynków, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. nieuwzględniona</li> <li>2. nieuwzględniona</li> <li>3. nieuwzględniona</li> <li>4. nieuwzględniona</li> <li>5. nieuwzględniona</li> <li>6. nieuwzględniona</li> <li>7. nieuwzględniona</li> <li>8. nieuwzględniona</li> <li>9. nieuwzględniona</li> <li>10. nieuwzględniona</li> <li>11. nieuwzględniona</li> <li>12. nieuwzględniona</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwaga nie jest uwzględniona. Definicja przeznaczenia podstawowego zawarta w projekcie planu jest zgodna z przepisami prawa. Definicja ta stanowi funkcje tej działki (terenu MN(U)), które zgodnie z ustaleniami muszą zawierać zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję podstawową. Funkcja dopuszczalna (usługi) jest zależna od funkcji podstawowej (MN) i nie może powstać sama. Definicja ta nie określa współczynników (parametrów) zabudowy, określa wzajemne zależności pomiędzy dopuszczonymi w innych ustaleniach planu funkcjami danej działki (terenu).</li> <li>2. Definicja wskaźnika powierzchni zabudowy zawarta w projekcie planu jest zgodna z przepisami prawa (w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Odwołuje się do budynków zlokalizowanych na działce, to jest wszystkich tych, które na tej działce były, są obecnie i będą zlokalizowane (w oparciu o nowe pozwolenie na budowę)</li> <li>3. Definicja wysokości zabudowy jest prawidłowa, ponieważ uzupełnia obecną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 6) definicję wysokości budynku (w oparciu o którą inwestor przygotowuje projekt budowlany). Na przedmiotowej działce, stanowiącej obszar planu brak jest możliwości znacznego, sztucznego podnoszenia poziomu terenu, celem osiągnięcia wyższej zabudowy i odwołanie do gruntu rodzimego nie jest uzasadnione.</li> <li>4. Uwaga bezzasadna – plan nie dopuszcza realizacji linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych oddziałujących na otoczenie (wymagających korytarza technologicznego). Potrzeba prowadzenia nowych linii niskich i średnich napięć wynika z ogólnych, charakterystycznych dla miast i intensywnie zurbanizowanych wsi, ustaleń z firmami dostarczającymi energię elektryczną, w sytuacji braku możliwości realizacji sieci w pasach drogowych (ze względu na zbyt małą szerokość).</li> <li>5. Zapisy projektu planu odnoszące się do infrastruktury telekomunikacyjnej zostały wprowadzone zgodnie z przytoczonymi w uwadze przepisami i są z nimi zgodne. Stanowienie norm realizacji elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, w sposób nie sprzeczny z przepisami odrębnymi, jest w pełni dopuszczalny, a wręcz wskazany, aby usunąć ewentualne (późniejsze) domysły, które mogą pojawić się w przypadku braku takich ustaleń.</li> </ol>

						<p>6. Zapisy studium w sposób ogólny stanowią zakres zabudowy terenów dopuszczony w poszczególnych strefach funkcjonalnych, w tym w zakresie oświaty. Ustalenia te określają typ terenu i rodzaj zabudowy, który może zostać wskazany w planie miejscowym. Nie narzucają jednak funkcji poszczególnych lokali w budynku o innej funkcji. Taką sytuację mamy w przedmiotowym planie: usługi są dopuszczone jedynie w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny – nie ma więc mowy, aby na obszarze planu powstała samodzielna usługa oświaty (budynek szkoły, przedszkola, plac zabaw, boisko). Uwaga jest zatem nieuzasadniona w tym zakresie, podobnie w pozostałych kwestiach: usługi obsługi finansowej i doradczej zawierają się w zapisie studium: „obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji”.</p> <p>7. Uwaga bezzasadna: drogi wewnętrzne są elementem obsługi działek budowlanych i zostały dopuszczone dodatkowo, celem ewentualnego usprawnienia obsługi dojazdu do nieruchomości (w tym także poza planem).</p> <p>8. Uwaga bezzasadna – zapis projektu planu całkowicie zgodny z ustaleniami studium, które w sposób ogólny kreslą ramy dla planu w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.</p> <p>9. Uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ o możliwości realizacji ilości lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym stanowi Prawo Budowlane.</p> <p>10. Zapis §13 ust. 2 jest ważny na całym obszarze planu, niezależnie od ilości i miejsca jego powtórzenia w tekście – brak podstaw do uwzględnienia uwagi.</p> <p>11. Uwaga nieuwzględniona – o możliwości stosowania zieleni na dachach i tarasach, rozliczanej w bilansie powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, decyduje definicja zawarta w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 3 pkt 22). Stosowanie dachów płaskich zostało dopuszczone w planie, ponieważ wiele budynków w sąsiedztwie posiada tego typu przykrycie.</p> <p>12. Uwaga nieuwzględniona ponieważ definicja terenu biologicznie czynnego zawarta w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 3 pkt 22), precyzuje zasady wyliczeń w zależności od rodzaju użytej nawierzchni.</p>
--	--	--	--	--	--	---

31.	23.03.2015 (data nadania: 20.03.2015)	Marzena i Tomasz Steinke, Michał Steinke	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 4 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji przeznaczenia podstawowego oraz o usunięcie zapisu odnoszącego się do terenu niezabudowanego.</li> <li>2. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 14 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji wskaźnika powierzchni zabudowy.</li> <li>3. Wnosi o zmianę definicji znajdującej się w § 2 pkt 15 tekstu planu proponując nowe brzmienie definicji wysokości zabudowy.</li> <li>4. Wnosi o wykreślenie części zapisów znajdujących się w § 11 tekstu planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – wnioskuję o nie dopuszczanie prowadzenia linii elektroenergetycznych na terenie MN(U) oraz lokalizacji stacji transformatorowych z rozdzielnią napięć.</li> <li>5. Wnosi o wykreślenie części zapisów znajdujących się w § 11 tekstu planu w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych.</li> <li>6. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. a) na brzmienie zgodne ze Studium (zmianę zakresu usług).</li> <li>7. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. b) na brzmienie zgodne ze Studium.</li> <li>8. Wnosi o zmianę zapisu § 14 pkt 2 lit. c) na brzmienie zgodne ze Studium.</li> <li>9. Wnosi o wprowadzenie zapisów, że jeden budynek zabudowy jednorodzinnej nie może być podzielony na więcej niż dwa lokale mieszkalne.</li> <li>10. Wnosi o powtórzenie zapisu §13 ust. 2 w § 11.</li> <li>11. Wnosi o wykreślenie w §14 pkt 6 lit. c – dopuszczenia stosowania dachów płaskich.</li> <li>12. Wnosi o wprowadzenie zakazu zaliczania terenu wyłożonego kratą trawnikową bądź płytą ażurową do powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ol>	cały obszar planu	Zapisy planu dotyczące definicji zawartych w § 2, ustalenia planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu, funkcji terenu i zasad jego zagospodarowania, gabaryty i formę budynków, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. nieuwzględniona</li> <li>2. nieuwzględniona</li> <li>3. nieuwzględniona</li> <li>4. nieuwzględniona</li> <li>5. nieuwzględniona</li> <li>6. nieuwzględniona</li> <li>7. nieuwzględniona</li> <li>8. nieuwzględniona</li> <li>9. nieuwzględniona</li> <li>10. nieuwzględniona</li> <li>11. nieuwzględniona</li> <li>12. nieuwzględniona</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwaga nie jest uwzględniona. Definicja przeznaczenia podstawowego zawarta w projekcie planu jest zgodna z przepisami prawa. Definicja ta stanowi funkcję tej działki (terenu MN(U)), które zgodnie z ustaleniami muszą zawierać zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję podstawową. Funkcja dopuszczalna (usługi) jest zależna od funkcji podstawowej (MN) i nie może powstać sama. Definicja ta nie określa współczynników (parametrów) zabudowy, określa wzajemne zależności pomiędzy dopuszczonymi w innych ustaleniach planu funkcjami danej działki (terenu).</li> <li>2. Definicja wskaźnika powierzchni zabudowy zawarta w projekcie planu jest zgodna z przepisami prawa (w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Odwołuje się do budynków zlokalizowanych na działce, to jest wszystkich tych, które na tej działce były, są obecnie i będą zlokalizowane (w oparciu o nowe pozwolenie na budowę)</li> <li>3. Definicja wysokości zabudowy jest prawidłowa, ponieważ uzupełnia obecną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 6) definicję wysokości budynku (w oparciu o którą inwestor przygotowuje projekt budowlany). Na przedmiotowej działce, stanowiącej obszar planu brak jest możliwości znacznego, sztucznego podnoszenia poziomu terenu, celem osiągnięcia wyższej zabudowy i odwołanie do gruntu rodzimego nie jest uzasadnione.</li> <li>4. Uwaga bezzasadna – plan nie dopuszcza realizacji linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych oddziałujących na otoczenie (wymagających korytarza technologicznego). Potrzeba prowadzenia nowych linii niskich i średnich napięć wynika z ogólnych, charakterystycznych dla miast i intensywnie zurbanizowanych wsi, ustaleń z firmami dostarczającymi energię elektryczną, w sytuacji braku możliwości realizacji sieci w pasach drogowych (ze względu na zbyt małą szerokość).</li> <li>5. Zapisy projektu planu odnoszące się do infrastruktury telekomunikacyjnej zostały wprowadzone zgodnie z przytoczonymi w uwadze przepisami i są z nimi zgodne. Stanowienie norm realizacji elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, w sposób nie sprzeczny z przepisami odrębnymi, jest w pełni dopuszczalny, a wręcz wskazany, aby usunąć ewentualne (późniejsze) domysły, które mogą pojawić się w przypadku braku takich ustaleń.</li> <li>6. Zapisy studium w sposób ogólny stanowią zakres zabudowy terenów dopuszczony w poszczególnych strefach funkcjonalnych, w tym w zakresie oświaty. Ustalenia te określają typ terenu i rodzaj zabudowy, który może zostać wskazany w planie miejscowym. Nie narzucają jednak funkcji poszczególnych lokali w budynku o innej funkcji. Taką sytuację mamy w przedmiotowym planie: usługi są dopuszczone jedynie w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny – nie ma więc mowy, aby na obszarze planu powstała samodzielna usługa oświaty (budynek szkoły, przedszkola, plac zabaw, boisko). Uwaga jest zatem nieuzasadniona w tym zakresie, podobnie w pozostałych kwestiach: usługi obsługi finansowej i doradczej zawierają się w zapisie studium: „obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji”.</li> </ol>
-----	--	--	---	-------------------	--	---	--

							<p>7. Uwaga bezzasadna: drogi wewnętrzne są elementem obsługi działek budowlanych i zostały dopuszczone dodatkowo, celem ewentualnego usprawnienia obsługi dojazdu do nieruchomości (w tym także poza planem).</p> <p>8. Uwaga bezzasadna – zapis projektu planu całkowicie zgodny z ustaleniami studium, które w sposób ogólny kreślą ramy dla planu w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.</p> <p>9. Uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ o możliwości realizacji ilości lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodziennym stanowi Prawo Budowlane.</p> <p>10. Zapis §13 ust. 2 jest ważny na całym obszarze planu, niezależnie od ilości i miejsca jego powtórzenia w tekście – brak podstaw do uwzględnienia uwagi.</p> <p>11. Uwaga nieuwzględniona – o możliwości stosowania zieleni na dachach i tarasach, rozliczanej w bilansie powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, decyduje definicja zawarta w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 3 pkt 22). Stosowanie dachów płaskich zostało dopuszczone w planie, ponieważ wiele budynków w sąsiedztwie posiada tego typu przykrycie.</p> <p>12. Uwaga nieuwzględniona ponieważ definicja terenu biologicznie czynnego zawarta w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 3 pkt 22), precyzuje zasady wyliczeń w zależności od rodzaju użytej nawierzchni.</p>
32.	20.03.2015	Wiesława Pawłowska-Jenerowicz	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
33.	20.03.2015	Aleksander Jenarowicz	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
34.	20.03.2015	Dorota Jenarowicz	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
35.	20.03.2015	Michał Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
36.	20.03.2015	Marzena Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
37.	20.03.2015	Tomasz Steinke	Wszystkie uwagi w kolejności jak wyżej	jak wyżej	jak wyżej	nieuwzględniona	Uwaga przesłana mailem, w sposób niezgodny z Art. 18 Ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr VII / 55 / 15  
Rady Gminy Izabelin  
z dnia 10 czerwca 2015 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Izabelin C, działka Nr 1033, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Izabelin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Podstawą prawną realizacji zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r., w którym wskazano przedmiotową działkę w przeważającej części jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej – MWE z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
  - 1) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu przebudowy, remontu i modernizacji istniejącej drogi publicznej (terenu w liniach rozgraniczających ulicy Krasińskiego/Tetmajera) wyznaczonej w planie i oznaczonej symbolem KDL,
  - 2) ewentualna realizacja ścieżki rowerowej dopuszczonej w liniach rozgraniczających ulicy KDL,
  - 3) realizacja i modernizacja oświetlenia drogi publicznej wyznaczonej w planie,
  - 4) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - 5) realizacja innych urządzeń infrastruktury technicznej gminy, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.
3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:
  - 1) pełny udział środków budżetowych gminy,
  - 2) częściowy udział środków budżetowych gminy wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
    - a) dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
    - b) dotacji z samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych,
  - 3) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
4. Wysokość wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych.
5. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Izabelin, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania